

COMUNE DI
MENDRISIO



PIANO REGOLATORE

PIANO PARTICOLAREGGIATO VILLA ARGENTINA

(PP2)

NORME D'ATTUAZIONE

Approvate dal C.d.S. con ris. 106/ 10.1.1996

Aggiornamento aprile 1996

VARIANTE AGOSTO 1998

pubblicazione dal 16 agosto al 14 settembre 1999

Per la Municipalità:

Il Sindaco
Lic. oec. HSG C. Croci

Il Segretario
Lic. Rer. Pol. M. Demenga

Arch. Claudio Pellegrini
Ing. Piero Fröh
Ufficio Tecnico Comunale

Bellinzona
Massagno
Mendrisio

INDICE

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1	Base legale Richiamo alla legislazione	Pag. 1
Art. 2	Delimitazione, scopo, contenuto	Pag. 1
Art. 3	Componenti del PP2	Pag. 2
Art. 4	Competenze di vincolo - Rapporto con il PR	Pag. 2
Art. 5	Definizioni:	Pag. 2
	1. Validità	
	2. Linee di edificazione	
	3. Aree di utilizzazione pubblica	Pag. 3
	4. Sporgenze oltre le linee di edificazione e sulle aree di utilizzazione pubblica	
	5. Rientranze dalle linee di costruzione	
Art. 6	Distanze dai confini e fra fabbricati	Pag. 3
Art. 7	Edificabilità	Pag. 4
	1. Comparto A (Abitazioni private)	
	2. Comparto B (Villa Argentina)	Pag. 5
	3. Comparto C (C1 Fondazione Torriani e C2 Nuova casa per anziani)	Pag. 6
	4. Comparto D (Nucleo)	
	5. Comparto E (Accademia di architettura)	Pag. 7
	6. Comparto F (Comparto di salvaguardia)	
	7. Comparto G (Alloggi di interesse pubblico)	Pag. 8
Art. 8	Costruzioni sotterranee	Pag. 8
Art. 9	Destinazione di costruzione e di spazi aperti	Pag. 9
Art. 10	Aree di interesse comune Utilizzazione pubblica	Pag. 9

NORME COSTRUTTIVE

Art. 11	Domande di costruzione	Pag. 10
Art. 12	Dimensioni dei fabbricati	Pag. 10
Art. 13	Materiali di costruzione	Pag. 10
Art. 14	Coperture degli edifici	Pag. 11
Art. 15	Dotazioni infrastrutturali - posteggi	Pag. 11

NORME INTRODUTTIVE

Art. 1 Base legale, Richiamo alla legislazione

1. Il piano particolareggiato di Villa Argentina (nel seguito denominato PP2) prende origine dal P.R. comunale. La base legale è data dalla legge di applicazione alla Legge Federale sulla pianificazione del territorio (LALPT), e dal relativo Regolamento di applicazione (RLALPT).
2. Per quanto non esplicitamente disposto, sono applicabili le norme della LALPT, del RLALPT, della LE e del RALE, come pure tutte le altre leggi e prescrizioni federali, cantonali e comunali concernenti l'edilizia, le foreste, le acque, la natura e il paesaggio, la protezione dell'ambiente, dei valori storici ed artistici, ecc.

Art. 2 Delimitazione, scopo, contenuto

1. Il PP2 è delimitato dal perimetro indicato nel Piano di edificabilità dei comparti (N. 920/2).
2. Il PP2 ha lo scopo di disciplinare e di favorire la sistemazione urbanistica di Villa Argentina e delle aree connesse in modo da farne tre zone diverse, complete nelle infrastrutture tecniche e funzionali, pubbliche e parapubbliche.
La prima (comparti C,D,G) si confronterà con le modalità costruttive del nucleo, la seconda (comparti E,F) verso le scuole Canavée con l'edificazione attigua, e la terza (comparto A) con degli elementi costruiti che hanno uno stretto riferimento ottico-visuale con la villa.
3. Attraverso rappresentazioni grafiche e normative, il PP2 agisce sulle proprietà private e pubbliche dando le disposizioni e ponendo i vincoli necessari per l'ottenimento dello scopo enunciato.
4. I progettisti privati che operano sui sedimi interessanti il PP2 sono tenuti a interpretare adeguatamente le particolarità del sito per la progettazione degli elementi architettonici (facciate, ecc.) che delimitano gli spazi pubblici.

Art. 3 *Componenti del PP2*

Il Piano Particolareggiato si compone di documenti vincolanti:

- a) Piano d'edificabilità dei comparti (1:1.000)
- b) Norme d'attuazione del PP2
e di un atto di valore indicativo:
- c) Rapporto di pianificazione, comprendente il rapporto Reinhart (settembre 1988), la relazione tecnica e il programma di attuazione.

Art. 4 *Competenze di vincolo - Rapporto con il P.R.*

1. All'interno del perimetro del PP2 restano validi e applicabili tutti i vincoli, le indicazioni e le norme del P.R. per tutte quelle parti non regolate altrimenti dalle normative specifiche del PP2.
2. In linea generale, le prescrizioni dei piani d'indirizzo a scala più dettagliata (vedi rapporto di pianificazione) specificano le intenzioni progettuali contenute nel piano di edificabilità dei comparti.

Art. 5 *Definizioni*

1. Validità

Sono richiamate tutte le definizioni contenute nella LE, nel RALE e nella LALPT.

Le definizioni date dalle norme di attuazione del PR restano valide e vincolanti, tranne per i casi nei quali il PP2 introduce modifiche, precisazioni e completazioni.

2. Linee di edificazione

Il PP2 indica le seguenti linee di edificazione:

- 2.1) Linee di arretramento: costituiscono il limite fino al quale è possibile costruire.
- 2.2) Linee di costruzione: rappresentano l'insieme dei punti sui quali devono obbligatoriamente essere costruite le facciate. L'obbligo è dato su tutta l'estensione delle singole linee e in principio per tutta l'altezza delle relative facciate.

2.3) Altezza prescritta: rappresenta i punti lungo i quali deve obbligatoriamente concludersi, in altezza, la parte più alta dell'edificio (gronda e colmo).

Corpi tecnici che superano queste quote sono concessi dal Municipio solo eccezionalmente e se si integrano nel contesto architettonico.

3. Aree di utilizzazione pubblica

Il vincolo di "passo pubblico" introduce l'obbligo, per il privato, di concedere il passaggio pubblico attraverso la propria proprietà.

Il vincolo non influisce sulla determinazione delle superfici computabili per gli edifici; larghezze del passo (ml 3.50) e distanze di arretramento (ml 3.00 per lato) sono vincolanti.

Non sono prescritti arretramenti particolari per il comparto E.

L'ubicazione è indicativa e può essere modificata con l'accordo del Municipio in sede di progettazione definitiva dell'opera pubblica o privata.

Le modalità di realizzazione esecutiva, di godimento e di esecuzione del passo sono definite in sede di esercizio del diritto.

Salvo specifica, lungo i passi pedonali è tollerato il transito veicolare per l'accesso a fondi che non possono essere raggiunti altrimenti e ai veicoli di servizio pubblico (autoambulanza, pompieri, ecc.).

4. Sporgenze oltre le linee di edificazione e sulle aree di utilizzazione pubblica.

Sporgenze oltre le linee di edificazione non sono concesse anche se rispettano i disposti della LE e del RALE.

5. Rientranze dalle linee di costruzione (deroga al cpv. 2.2.)

Sono ammesse se non sono compromessi l'effetto ambientale ed architettonico dell'allineamento e dell'unità progettuale.

Art. 6 *Distanze dai confini e fra fabbricati*

All'interno del perimetro del PP2, il posizionamento degli edifici è regolato dalle linee di edificazione inserite nel piano.

Di conseguenza, le prescrizioni di P.R. relative alle distanze dai confini e fra i singoli edifici decadono, anche per quanto concerne i rapporti verso sedimi ed edifici esterni al perimetro del PP2 ma confinanti con esso. Inversamente, sedimi ed edifici esterni al perimetro del PP2 devono osservare le prescrizioni vigenti di P.R. anche nei confronti di sedimi ed edifici interni al PP2.

Art. 7 Edificabilità - quantità edificatorie

1. Comparto A (Abitazioni private)

1.1 Il comparto A è edificabile unicamente all'interno dell'area tratteggiata (superfici edificabili) indicata nel piano. Il progetto deve comprendere tutto il comparto e l'esecuzione deve essere unitaria. Esso deve tenere conto degli aspetti paesaggistici e delle indicazioni contenute nello studio pianificatorio *"In merito alle possibilità e ai modi di edificazione nell'area di Villa Argentina e Mendrisio"*, 20.9.1988, allestito dall'arch. F. Reinhart, (art. 3 cpv c), allegato) il cui contenuto grafico è indicativo e non vincolante. Particolare attenzione dovrà essere riservata alla conformazione ed al disegno delle testate degli edifici rivolte verso il parco.

Il progetto potrà contenere proposte di edificazione diverse da quella indicata nello studio pianificatorio. Esse non dovranno in ogni modo contrastare:

- con l'esistente struttura architettonica della Villa Argentina e del parco annesso;
- né con le caratteristiche di utilizzo pubblico del parco

1.2 La superficie utile lorda massima è di mq 7'250.-
L'altezza massima (compresi eventuali corpi sopraelevati) è:

- alla gronda: ml 9.80
- al colmo: ml 12.00

1.3 La progettazione, l'esecuzione e l'esercizio dell'area centrale, posta a cavallo del passaggio pedonale, devono armonizzare con i valori ambientali e con la fruizione pubblica di tale passaggio.

Il muro esistente, il pergolato e il padiglione al confine del pianoro devono essere conservati e valorizzati. A tal fine, è concessa all'Ente Pubblico una servitù per operare su detti manufatti e nelle loro immediate vicinanze (fascia operativa con profondità 5.00 ml. per parte).

La manutenzione di quest'area e del passaggio compete all'Ente Pubblico.

1.4 Per le decisioni di sua competenza, il Municipio ha la facoltà di avvalersi del parere di una commissione di esperti alla quale sottoporre il progetto unitario di edificazione del comparto per una verifica dei presupposti di natura architettonica indicati nella presente normativa.

1.5 Il terreno naturale è modificabile unicamente per piccoli adattamenti, non generalizzati, entro i valori di ± 50 cm.

Gli accessi veicolari possono essere previsti unicamente dalla strada a monte e devono essere concentrati in due punti (lato nord e lato sud).

E' da escludere la formazione di posteggi in superficie o sotterranei nell'area centrale.

I posteggi per autoveicoli calcolati secondo l'art. 15 devono essere previsti in sotterraneo nella misura minima dell'80% del fabbisogno. I posteggi esterni potranno essere utilizzati esclusivamente per servizio per visitatori.

Le costruzioni previste sotto il livello del terreno naturale devono essere all'interno delle linee di edificazione perimetrali del comparto.

2. Comparto B (Villa Argentina)

Il comparto B è riservato all'utilizzazione pubblica: il parco è a disposizione della popolazione, gli edifici sono destinati all'utilizzazione nell'ambito dell'istruzione e della cultura o al servizio della destinazione pubblica del parco.

Costruzioni e vegetazione esistenti sono, in linea generale, da conservare.

Demolizioni, ristrutturazioni, ampliamenti, nuove costruzioni possono essere previsti unicamente sulla base di progetti approvati dalle Autorità competenti nell'ottica della rivalutazione dell'impianto; analoghi criteri devono ispirare anche gli interventi sulla vegetazione.

Nel caso di edificazione nella zona attualmente occupata dalle serre incluse nel comparto E, gli edifici sub. G, H, K, L, M, N, O, P, del mapp. 1166 possono essere demoliti.

3. Comparto C

Il comparto C suddiviso in C1 e C2.

Comparto C1 (Fondazione Torriani)

Per il settore C1 vale la normativa del comparto B.
L'accesso veicolare può essere mantenuto nell'attuale ubicazione. Il numero massimo dei posteggi è limitato a 10 posti auto come indicato sul piano (P4 + P6).

Comparto C2 (Nuova casa per anziani)

Il settore C2 è edificabile secondo le indicazioni segnalate dal piano particolareggiato con un impianto tipologico e un'espressione architettonica che siano compatibili con le motivazioni del PP2.

L'altezza dell'edificio principale è prescritta alla quota di 374.00 m.s.l.m.

E' obbligatoria la formazione di ca. 50 posti auto:
25 privati di interesse pubblico da realizzarsi nel posteggio con accesso da via Gismonda, di cui il 50% sarà destinato a breve durata;
altri 25 di servizio con accesso da via Paolo Torriani.
I posteggi coprono il fabbisogno dei comparti D e C2.

4. Comparto D (Nucleo)

Il comparto D è edificabile secondo le indicazioni planovolumetriche indicate nel piano e nel rispetto dell'altezza massima prescritta:

- alla gronda: ml 13.50
- al colmo: ml 15.30

Sono ammesse destinazioni di tipo residenziale, commerciale o amministrativo.

Non è ammessa la formazione di posteggi.

5. Comparto E (Accademia di architettura)

Detto comparto è edificabile secondo le indicazioni segnalate nel piano particolareggiato e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- destinazione: istruzione, cultura e posteggi annessi
- indice di occupazione massimo: 40%
- altezza massima alla gronda: 373.00 m.s.l.m.
- il fabbisogno di posteggi è stabilito come segue:
65 posteggi di servizio per le attività insediate nel comparto
15 posteggi in superficie destinati ai visitatori

Ad eccezione dei posteggi che potrebbero essere realizzati lungo viale Canavée, non è possibile utilizzare a questo scopo le aree risultanti dagli arretramenti previsti per gli edifici, né in superficie, né in ubicazione sotterranea.

Accesso e uscita al o ai fondi dovranno essere raggruppati. La loro posizione sarà da definire con il Municipio che analizzerà le proposte dal profilo urbanistico e della sicurezza stradale.

Il passaggio pedonale (larghezza ml. 3.50) previsto nel piano è vincolante nella sua dimensione e indicativo nella sua ubicazione.

La realizzazione e la manutenzione del passaggio pedonale sono a carico del Comune. Non è concesso il transito veicolare se non quello di servizio al comparto B.

Il traffico di servizio può però anche essere organizzato separatamente su un asse viario riservato a questo scopo.

6. Comparto F (Comparto di salvaguardia)

Gli edifici esistenti e i muri di cinta presentano valori ambientali tali da giustificare di principio il loro mantenimento.

Questa zona è riservata alla residenza.

Sono ammesse anche destinazioni legate all'attività della vicina Accademia di architettura

1. Edifici.

Gli edifici esistenti possono essere mantenuti, ristrutturati o ampliati, nei limiti delle normative edificatorie indicate più sotto.

Qualora il mantenimento risulti funzionalmente, tecnicamente o finanziariamente insostenibile, gli edifici possono essere demoliti e ricostruiti con i seguenti parametri:

- indice di sfruttamento massimo: 0,7
- indice di occupazione massimo: 30%
- altezza massima: ml 10,60
- distanza minima dai confini: ml 4,00

Gli edifici devono presentare una testata allineata lungo la linea di costruzione, con uno sviluppo massimo di ml 14,00.

Eventuali sporgenze sono tenute in considerazione come alla Legge Edilizia cantonale.

7. Comparto G (Alloggi di interesse pubblico)

Il comparto G è edificabile secondo le indicazioni piano volumetriche segnalate nel piano particolareggiato.

L'altezza dell'edificio principale è prescritta alla quota di 378.00 m.s.l.m.

E' obbligatoria la formazione di 70 posteggi pubblici con accesso da via Paolo Torriani.

Art. 8 *Costruzioni sotterranee*

1. Si definiscono "sotterranee" quelle parti di costruzione che vengono realizzate al di sotto delle quote di piano terra dei fabbricati, rispettivamente al di sotto delle quote di sistemazione superficiale previste dal PP2

Dove questo non dà indicazione, si definiscono "sotterranee" quelle parti di costruzioni che risultano inferiori ai livelli naturali preesistenti del terreno.

2. Salvo prescrizione contraria nelle enunciazioni specifiche di comparto le parti di costruzione "sotterranee" sono realizzabili senza alcuna limitazione particolare; esse devono però rispettare una distanza minima dal perimetro del PP2 di m 1,50.

Eccezioni possono essere imposte dal Municipio nel caso di impatti inauspicabili dal profilo urbanistico, tecnico o ambientale.

Art. 9 *Destinazione di costruzioni e spazi aperti*

1. Costruzioni e spazi aperti realizzati all'interno del perimetro del PP2 - in superficie, fuori terra o in sotterraneo - devono essere destinati agli scopi e ricevere i contenuti previsti e, comunque, favorire il raggiungimento degli scopi propugnati dal PP2.
2. Sono vietati contenuti ed attività che per la loro natura o per l'intensità di applicazione generano immissioni (rumori, esalazioni, ecc.) incompatibili con la funzione residenziale. Fanno comunque stato le vigenti prescrizioni dell'Ordinanza Federale contro l'inquinamento fonico (OIF) e in particolare quelle concernenti i gradi di sensibilità ai rumori.

**Art. 10 *Aree di interesse comune
Utilizzazione pubblica***

1. Tutte le aree che secondo il PP2 assumono funzioni di interesse comune devono essere aperte all'utilizzazione pubblica.
Si tratta, segnatamente, delle aree adibite a giardino, a passaggi pedonali, così come di quegli accessi e di quei passaggi automobilistici che sono espressamente designati "pubblici".
2. Eventuali restrizioni d'uso possono essere emanate dal Municipio.
Le direttive di manutenzione o rinnovo di tali aree sono regolate dal Municipio.
3. La manutenzione delle aree di utilizzazione pubblica compete al Comune.
La manutenzione di strutture portanti, compete invece al proprietario dell'opera.
4. I rapporti di proprietà, gli oneri e i diritti sono regolati nei dettagli da apposite convenzioni fra Comune e privati eventualmente interessati.

NORME COSTRUTTIVE

Art. 11 *Domande di costruzione*

Considerata l'importanza che l'edificazione assume nei comparti del PP2, al Municipio è concesso il diritto di giudicare i progetti anche dal punto di vista della coerenza architettonica nel rispetto dei concetti contenuti nel rapporto di pianificazione.

Art. 12 *Dimensioni dei fabbricati*

1. Sono limitate dalle indicazioni del P.P. (vedi art. 5), cui sottostanno anche i corpi tecnici principali e/o secondari.
2. Fermi restando gli altri limiti - ed in particolare quelli di altezza - non sono fissati limiti al numero dei piani - abitabili o meno - fuori e sotto terra.
3. Le dimensioni dei portici devono essere le seguenti:

- altezza in luce libera:	minimo	ml.	3.00
- larghezza totale (compresi pilastri):	minimo	ml.	3.50
- larghezza in luce libera:	minimo	ml.	3.00

Il Municipio è competente a dare le direttive opportune per il raccordo di portici eventualmente realizzati con dimensioni non uniformi.

Art. 13 *Materiali di costruzione*

1. I materiali di finitura dei singoli elementi di facciata devono essere scelti sulla base di una ricerca architettonica che tenga conto dell'esigenza di armonia di linguaggio compositivo ed espressivo nell'insieme del comparto oggetto del PP2.
Il Municipio, d'intesa con l'Autorità cantonale, decide in merito.
2. Gli stessi criteri devono regolare la scelta dei materiali di costruzione per le parti aperte all'utilizzazione pubblica, in particolare per quanto concerne le pavimentazioni; si deve tener conto anche degli aspetti funzionali, nonché delle esigenze per la sicurezza nella utilizzazione.

Art. 14 Coperture degli edifici

1. Le coperture degli edifici possono essere realizzate a falde con tetto in tegole rosse, rame, zinco o lamiera termolaccata oppure con forme piane o disegnate.
Devono essere osservate le seguenti condizioni:
 - 1.1. Gli elementi visibili in facciata (gronde, cornicioni, ecc.) devono raggiungere in tutta la loro estensione (vedi anche art. 11) le quote fissate dalle linee di costruzione.
 - 1.2. I materiali di copertura devono corrispondere al disegno dei singoli tetti e dell'insieme del quadro architettonico.
2. Le parti visibili delle coperture possono essere sormontate solo dai corpi tecnici indispensabili, purché siano disegnati ed integrati nel disegno dell'immobile ed in particolare della sua copertura.

Art. 15 Dotazioni infrastrutturali - posteggi

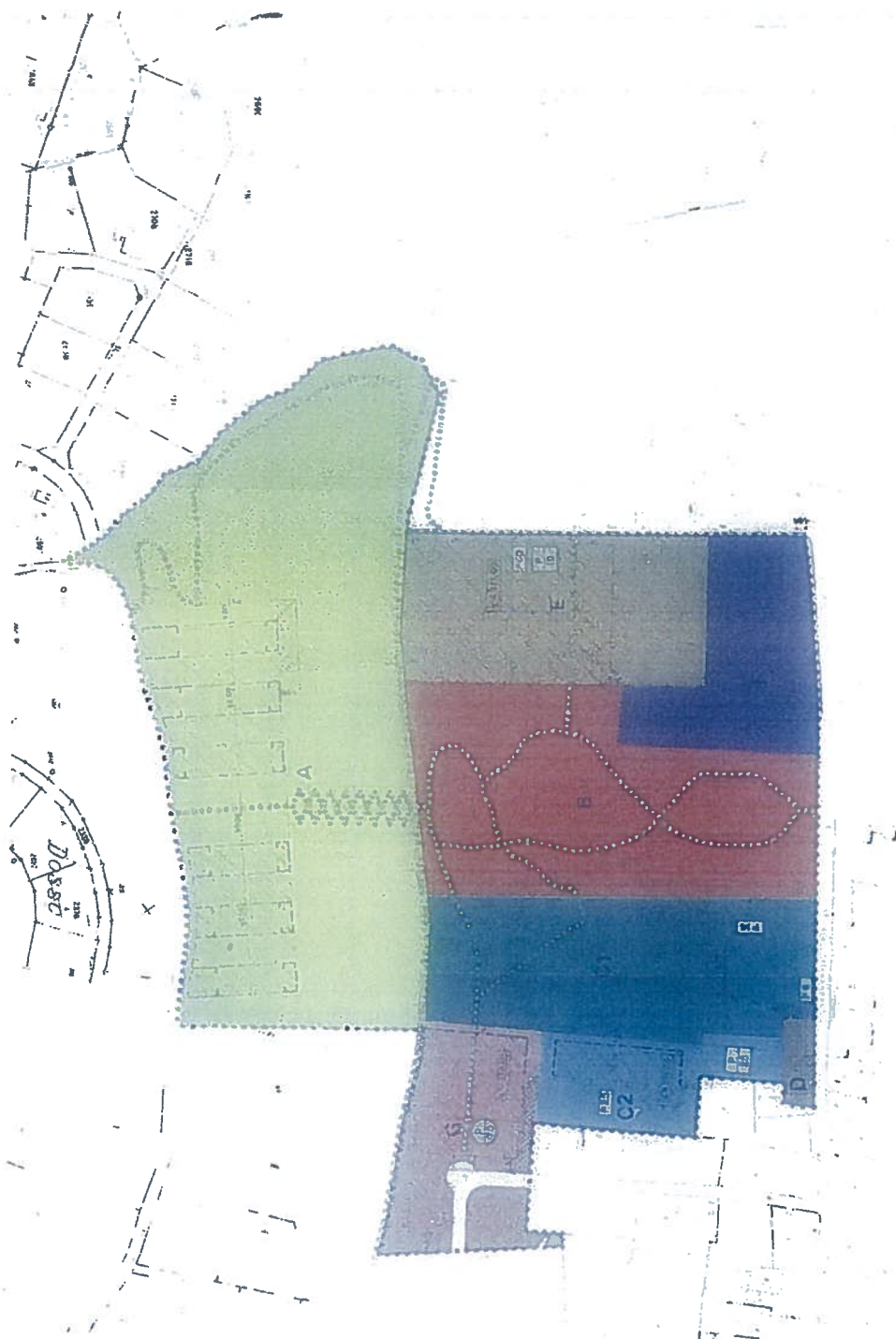
1. Per quanto concerne il numero massimo di posteggi, la loro ubicazione, gli accessi e altri aspetti d'inserimento valgono le indicazioni del piano grafico del PP2.
Per il comparto E è fatto particolare riferimento all'art. 7.5
2. Inoltre nei comparti A e F per ogni nuova costruzione è obbligatoria la formazione di posteggi, quantificati secondo i cpv 2.1 e 2.2 seguenti. Di questi dovranno essere interrati una quota minima del 80% nel comparto A e del 50% nel comparto F:
 - 2.1. Per appartamenti:
 - 1 posto auto ogni 100 mq di SUL
 - 2.2. Per altre destinazioni:
 - 1 posto auto ogni 200 mq di SUL
3. Per ogni posto auto si concede una superficie massima di 12 mq (escluse le aree di circolazione).

4. Il Municipio può concedere le seguenti deroghe:

- 4.1. Al numero dei posteggi richiesti, rispettivamente concessi, per appartamenti vincolati all'abitazione primaria;
- 4.2. all'obbligo di realizzare posteggi all'interno dell'area privata, concedendo - tramite apposita convenzione che determini anche opportuni contributi finanziari- l'uso di aree pubbliche;
- 4.3. all'obbligo di realizzare posteggi, fissando dei contributi finanziari sostitutivi.

L'importo dei contributi è fissato tenendo conto degli oneri risparmiati dal privato, rispettivamente di quelli derivanti al Comune, ritenuto un minimo di Fr. 15'000.- per ogni posto auto.

Piano d'edificabilità dei comparti

[illegible]

RE PARTITO DEL PAUZO PARTICOLAREGGIO	LINEA DI ANASTRATTO (vedi fig. nel 521)	LINEA DI COSTRUTTORE (vedi fig. nel 521)	AREA DI PIATTATO	SUMPTUO EMPICIAU	ALTEZZA MARINA (vedi fig. nel 521)	ALTEZZA PRECISITA VOLU' TRA VOLU' 117	ALTEZZA DI ANCHITETUA COMPARTI DI BALCONI	ALTEZZA DI INTERESSI TAVOLA
COMPARTI SPECIALI	ALTEZZA DI INTERESSI TAVOLA	VILLA ANCHITETUA	PANORAMICI TAVOLA	MODA CASA PER ANCHITETUA	MODA	MODA	MODA	MODA

2000

2. 4. 76

37: 16.8

100

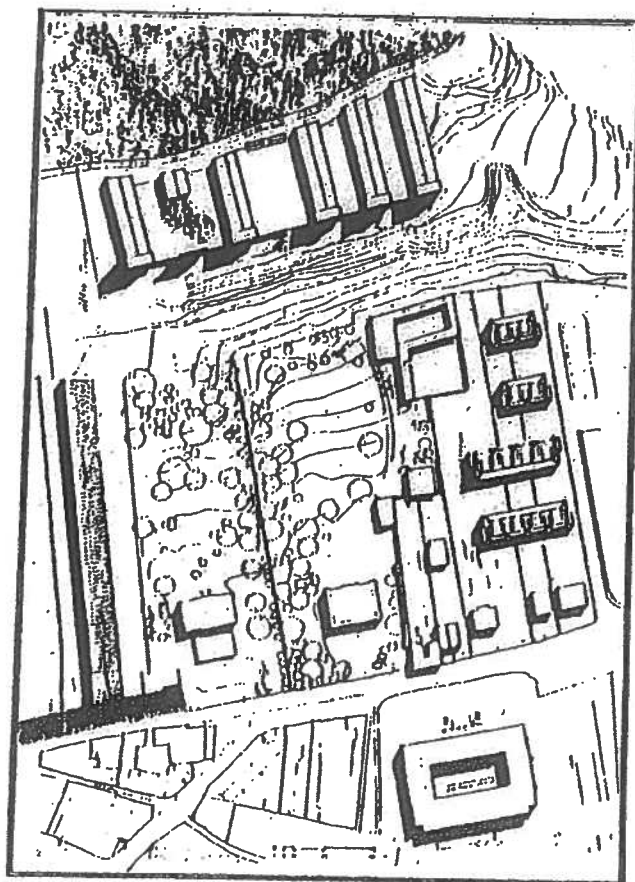
BRUNO REICHLIN - FABIO REINHART
ARCHITETTI

6900 LUGANO, PIAZZA RIFORMA 9
TELEFONO 091 23 23 87

Dipartimento dell'Ambiente
ESAME PRELIMINARE
secondo art. 33 LALPT

12 LUG. 1991

IN MERITO ALLE POSSIBILITA'
E AI MODI DI EDIFICAZIONE
NELL'AREA DI VILLA ARGENTINA
A MENDRISIO



LUGANO, IL 20 SETTEMBRE 1988

Eccezionale e irripetibile per la storia urbana di Mendrisio è la concreta possibilità offerta all'autorità comunale: assicurare alla comunità il possesso e l'uso di Villa Argentina e della vasta area connessa.

Il fatto in sé già pone importanti problemi urbanistici, pianificatori, architettonici, ma essi sono acuiti e resi anche urgenti dal peso economico dell'operazione stessa.

La presente relazione espone i risultati di una analisi che ha come obiettivo quello di individuare questi problemi, fornire una base disciplinare indispensabile alla trattativa d'acquisto e infine proporre una strategia progettuale adeguata. In particolare risponde al problema più urgente: dove, quanto e come edificare.

Siamo convinti, considerata la particolarità del luogo, che sia impossibile rispondere a queste domande facendo ricorso ai parametri astratti della pianificazione urbanistica. Al contrario si ritiene necessario sottoporre questi parametri ad una precisa verifica architettonica. Da questa necessità deriva la stesura del seguente progetto che, pur rimanendo entro i limiti del progetto di massima, propone comunque un'idea di intervento verificabile anche a scala architettonica. Il progetto pertanto illustra naturalmente un' idea globale senza pretendere di risolvere tutti i problemi del sito. Dovranno in particolare essere oggetto di studio ulteriore gli elementi legati ai percorsi pedonali, nonché ai necessari aggiustamenti del terreno.

Nella presentazione del progetto verranno dunque prese in considerazione innanzitutto le premesse teoriche e le motivazioni generali che stanno alla base dell'idea stessa di questa proposta. Si procerà in seguito alla descrizione degli elementi di cui il progetto si compone.

PREMESSE TEORICHE

Per la chiarezza dell'esposizione e per favorire una proficua riflessione riteniamo utile anteporre un rapido schizzo delle premesse teoriche sottese al nostro operato, sia alla analisi sia alla proposta progettuale. Appartiene all'esperienza comune la compresenza, in ogni singola opera architettonica, di molti e differenti modi di esistenza. Ogni opera architettonica è infatti descrivibile e valutabile come oggetto d'uso, oggetto o fatto culturale, formale, costruttivo, economico, ...

Queste descrizioni e valutazioni possono essere, e sovente sono, estremamente precise poiché corrispondono a discipline specifiche che hanno elaborato apparati concettuali e metodologici scientifici, ma queste descrizioni e valutazioni, per quanto raffinate, saranno sempre non solo irrimediabilmente parziali ma anche irrimediabilmente inadeguate ad afferrare il fenomeno architettonico poiché ad esse sfugge ciò che gli è peculiare e che vorremmo sintetizzare in due enunciati.

Primo: l'opera architettonica è il sistema e l'intreccio di tutti i suoi modi di esistenza. (Tutti i modi di esistenza di un'opera architettonica non sono solo simultanee e inscindibili manifestazioni legate alla e dalla stessa fisicità costitutiva, ma sono anche tra loro interagenti: formano sistema; l'opera architettonica è questo sistema).

Secondo: il significato architettonico di un'opera è la posizione che il suo sistema assume nel più vasto insieme costituito da tutto quanto è considerato architettura.

Da questi due enunciati deriva una serie di considerazioni che vale la pena di sottolineare. Innanzitutto la natura corale dell'opera architettonica e la sua necessità di porsi in continuità con il contesto, in aperta contrapposizione con chi crede o pretende di rifondare o reinventare modi di costruzione tanto sedimentati e propri del fare architettura.

In secondo luogo deve essere ricordato come critica e progetto siano sempre legati fra loro tanto strettamente da coincidere. In questo senso la operazione critico-progettuale consiste nello stabilire e nel riconoscere quella serie di relazioni che fanno dell'architettura e della città una opera umana e civile per eccellenza. Il nostro compito, e la nostra ambi-

zione, consistono dunque nel "fare della critica" partendo dai mezzi specifici della nostra disciplina, mettendo in opera l'architettura, oppure, in una sola parola, "costruendo".

La critica si esplica in architettura secondo due diverse possibilità: la parola e l'azione, in questo caso specifico, la costruzione.

Nel primo caso è possibile modificare il modo di guardare all'architettura, cambiare ed evolvere la sensibilità nei confronti del contesto che ci circonda. Nel secondo caso, oltre a ciò, è anche possibile modificare lo oggetto stesso dell'architettura e il suo contesto, attribuendogli valenze nuove e ricchezza di significati.

Ma la critica, quella che noi chiamiamo critica operativa, e che si intende mettere in opera progettando, consiste anche, come detto, nel riconoscimento del maggior numero di relazioni di cui l'oggetto architettonico è parte. Tali relazioni non si esauriscono in quelle interne all'edificio, alla sua semplice rispondenza funzionale (come accade nelle architetture mediocri) ma si spingono fino all'indagine dei rapporti tra intervento e contesto. Questo modo di considerare ogni manufatto come parte di un insieme più vasto corrisponde anche al contenuto del primo enunciato e cioè alla necessità di riconoscere, anche in sede progettuale, l'intreccio dei diversi modi di esistenza dell'architettura.

E con ciò il progetto è innanzitutto la presa di coscienza del nostro intervenire in un sistema all'interno del quale si esplica la complessità come dato imprescindibile del fare architettura.

Il "sistema" di relazioni di cui si parla non si limita ai dati fisici del contesto, ma lo interpreta allargando lo spettro dell'indagine progettuale. Architettura, infatti, non significa esclusivamente un fatto tecnico ma implica una serie innegabile di contenuti ideali, culturali in senso lato. Per questo motivo fare architettura significa misurarsi con un contesto "in presenza" e uno "in assenza".

Sempre gli edifici dei maestri sviluppano questa duplice polarità rispondendo a tutti i requisiti e le necessità del contesto fisico stabilendo una serie di relazioni, evidenti o impalpabili, con un contesto ideale cui aspirano appartenere.

Sono da leggere in questo senso le grandi architetture della storia da

Bramante a Palladio, da Schinkel a Rossi. Sempre attente e precise nei confronti del luogo e nello stesso tempo capaci di evocare mondi lontani, mondi sognati e ideali.

In poche parole si tratta di quel contesto "in assenza" da cui deriva il fascino delle migliori architetture. Tutti gli edifici di valore si misurano contemporaneamente con i due contesti e da ciò deriva la loro specifica qualità formale ed etica. Quando si parla del "sistema" di cui una buona architettura entra a far parte, dei due contesti a cui fa riferimento, non si intende parlare di un equilibrio statico. L'architettura partecipa delle trasformazioni e delle metamorfosi. Sono mutazioni di carattere chimico, fisico, ma anche sociale e culturale cui l'architettura deve aderire, quando non ne diventi l'elemento motore. L'architettura dunque si trasforma e trasforma costantemente. Anche il degrado la anima e le da corpo: polvere di clessidra, impalpabile spessore del tempo. Queste continue mutazioni, al di là del progetto, costituiscono la logica dimostrazione dell'appartenenza dell'architettura al mondo e al tempo. Le mutazioni, le modificazioni, i cambiamenti che segnano l'appartenenza dell'opera al tempo non sono soltanto quelli "accidentali" dovuti alle intemperie o al mutare delle stagioni, ma anche quelli voluti e pensati da una società consapevole e decisa a riconoscersi in essi.

In questa logica, compito specifico dell'architetto è proprio quello di "correggere", laddove sia possibile, tutti i "piccoli equivoci senza importanza", per celebrare invece tutti quei fatti o valori collettivi che siano degni di rilevanza sociale.

Il progetto diventa dunque un esempio di critica operativa che non cancella, bensì si sovrappone, assume e rinnova o reinterpreta il "luogo". Metaforicamente: nel tracciare il quadro che ritrae una nuova realtà non si impiegheranno i colori piatti e coprenti del "Moderno" ma velature in cui traspaiono vertiginosi spaccati: dalla storia geologica a quella sociale del "luogo". Una lettura non Moderna, ma proprio per questo tanto più attuale e moderna. (Moderna, questa volta, nell'accezione sulla cui ambiguità tante volte ha giocato e ha tratto immeritato prestigio e credibilità il Moderno).

C R I T E R I G E N E R A L I

I criteri generali, sui quali il progetto si fonda, sono quelli che investono la parte più cosciente del dibattito architettonico contemporaneo. Si intende con ciò che l'intervento proposto, nella sua globalità, non può evitare di misurarsi con una serie di problematiche architettoniche che, superando i termini contingenti al progetto in questione, rispondano adeguatamente ai compiti con cui l'architettura contemporanea si confronta.

Da un punto di vista architettonico, dunque, uno dei principi fondamentali cui il progetto fa riferimento, è costituito dalla necessaria e dichiarata riconoscibilità delle parti di cui si compone, articolando meglio e superando la ormai logora dualità vecchio-nuovo.

La proposta vuol rimanere e rimane una risposta globale, benché metta in evidenza i caratteri specifici di ogni "luogo" dell'area.

Proprio in considerazione delle ampie dimensioni del progetto, anche una proposta di tipo globale deve, a nostro avviso, tener conto prima di tutto dei tratti specifici di ognuna delle parti, sia in senso formale che funzionale. Pur non rinunciando ad assecondare se non addirittura ad esibire i tratti distintivi, tutte le parti sono riconducibili allo insieme.

L'architettura diventa in questo modo un mezzo di approfondimento degli aspetti specifici del luogo: a situazioni diverse corrisponderanno architetture diversificate. In questo senso, e proprio in virtù delle particolarità del luogo, il progetto rifiuta una soluzione omogenea o omogeneizzante partendo dalla convinzione che l'architettura non deve evitare di misurarsi con le differenze.

Troppo spesso siamo abituati a pensare che solo un intervento omogeneo sia in grado di caratterizzarsi come progetto riconoscibile nella sua unità. Ma se ripensiamo all'insegnamento dei grandi maestri, alle grandi architetture della storia, ci accorgiamo di come, molto spesso, l'architettura tragga vigore dalla sempre maggior complessità ed articolazione delle parti. Questo criterio risulta vero per quanto riguarda l'articolazione di un singolo edificio, così pure per l'organizzazione generale dei corpi di fabbrica sul terreno. La presente proposta tiene fede a questo principio da entrambi i punti di vista.

L'evidente corrispondenza tra i principi che regolano l'impianto generale e la definizione dei singoli corpi di fabbrica, caratterizza il progetto come vero e proprio "sistema architettonico": capace cioè di fornire le risposte più adeguate ai problemi di vario genere che il sito pone.

Possiamo affermare che la natura di tali problemi è duplice e ciò è dovuto, da una parte alla particolarità del luogo da un punto di vista paesaggistico, dall'altra alle qualità architettoniche di Villa Argentina, con le quali il progetto non può fare a meno di misurarsi.

Ritenuta fondamentale la salvaguardia del parco perché parte integrante della architettura della Villa, si pone il problema di come intervenire nella zona soprastante il parco. L'idea fondamentale è quella di fare riferimento esplicito all'architettura di Antonio Croci, non tanto e non necessariamente riprendendone gli stilemi, quanto piuttosto raccogliendone la lezione architettonica.

L'intervento posto a monte del parco fornisce una risposta valida a entrambi i problemi. In questo modo il parco non solo sarà salvaguardato, ma si arricchirà di una architettura coerente e in linea con la tradizione dei giardini e dei parchi europei e capace oltretutto di stabilire un rapporto adeguato con l'opera del Croci.

Il rifiuto dell'unità stilistica rappresenta quindi una reale possibilità di interpretazione dell'architettura di questo "diletto figlio di Mendrisio" e del suo insegnamento rispondendo inoltre in maniera precisa al problema della ridefinizione del parco. Le testate degli edifici proposti sul pianoro affermano la loro presenza rifiutando ogni tipo di mimetismo o di occultamento. Ma saranno anche in grado di arricchire l'insieme del parco grazie al carattere scenografico, quasi onirico, della loro architettura e della loro posizione. Quasi fossero "maschere" architettoniche levitanti al di sopra della pergola che chiude il giardino, questi edifici rimandano, come detto, alla nobile tradizione dei parchi, trasformando quello di Villa Argentina in un suggestivo "teatro" o "museo" dell'architettura di Antonio Croci.

Le case costruite sul pianoro e situate a ridosso delle sei testate ripropongono il complesso rapporto tra uniformità e differenza. Riprendendo un celebre progetto di Jože Plečnik (architetto che, per aspirazioni

e intenti, non è molto distante dall'opera del Croci) si propone, come elemento unificante, un lungo tetto al di sotto del quale potranno dispiegarsi in libertà case di tipo diverso.

DESCRIZIONE DEGLI ELEMENTI

I criteri generali d'intervento sono determinati dalle caratteristiche dell'area, che può essere divisa, per ambiti problematici, in tre zone diverse.

Una prima fascia, attigua al nucleo storico, si confronterà con i modi di costruzione della parte antica di Mendrisio; mentre una seconda fascia, situata a sud presso le scuole di Canavè, si confronterà con l'edificazione attigua. Queste due aree verranno così a costituire i confini o i margini dello spazio centrale, costituito dalla Villa Argentina e dal suo parco. Così come situati, l'edificio e il suo parco rappresentano il punto focale di quell'asse storico privilegiato, rappresentativo "ingresso" al nucleo storico, che è la via Turconi.

Il progetto si confronta dunque con le diverse articolazioni dell'area, ponendo particolare attenzione alla destinazione pubblica che lo spazio centrale si troverà ad assumere. All'interno di questa logica, la Villa Argentina entrerà a far parte della serie di edifici pubblici che caratterizzano la via Turconi.

Verrà inoltre realizzato un sistema di percorsi pedonali in grado di legare fra di loro le diverse aree di progetto e gli edifici pubblici cui si è accennato. Più in dettaglio, un percorso attraverserà il parco fino a raggiungere il pianoro superiore e l'area di nuova edificazione; mentre l'altro, attraversando il parco in direzione opposta, garantirà un collegamento fra le due fasce di margine; vale a dire, tra il nucleo storico e le scuole di Canavè.

Cogliamo l'occasione per sollevare il problema della definizione architettonica dell'area posta dirimpetto all'ingresso della scuola, anche se la stessa non è compresa nel perimetro di nostra competenza. Sugeriremmo per questa area di verificare la possibilità di mettere a dimora una specie atta a creare, con il tempo, una di quelle tradizionali, frondose piazze alberate che quasi immancabilmente affiancavano le scuole pubbliche. All'obiezione, che noi mai potremo godere della loro verde frescura, possiamo contrapporre un'unica certezza: godremo della stessa calda gratitudine che riserviamo ai nostri bisnonni, che quelle piazze le hanno desiderate e volute per noi.

L'insieme dei percorsi e delle nuove edificazioni verrà così a formare un

sistema architettonico complesso, che non solo risponda ad una logica interna, ma partecipi dell'assetto generale di questa parte di Mendrisio. La destinazione ad uso pubblico del parco diventa così, innanzitutto, un elemento urbano capace di stabilire nuovi rapporti tra parti diverse di città, interpretandone la storia e dando così forma e senso alla sua crescita.

La fascia attigua al nucleo storico non risulta omogenea ed è perciò suddivisa in due comparti C e D.

Per quanto attiene al COMPARTO C, la proposta progettuale si limita ad enunciare i requisiti richiesti dalla futura edificazione.

Le abitazioni comunali a pigione moderata tratteranno con precisione il margine tra il nucleo storico e il parco pubblico; congruente sarà la loro immagine di residenza collettiva.

L'edificazione del lato minore verso la collina è posta a confine: assumerà nei confronti del viottolo che segue i muri di cinta a monte dei parchi lo stesso ruolo che ora svolge, sullo stesso sedime, il rustico destinato a scomparire e il complesso degli edifici ad uso agricolo di Villa Argentina che saranno conservati e restaurati. L'andamento altimetrico del terreno non solo permette ma addirittura favorisce un'efficace soluzione a questa esigenza.

dal piano sembra trattarsi già di un solo fond
Il COMPARTO D sarà oggetto di una ricomposizione particellare, premessa necessaria ad un razionale impiego dell'area e ad una soluzione architettonica adeguata alla importanza del luogo. L'edificazione del comparto D2 dovrà assumere un aspetto degno del ruolo urbanistico che l'ubicazione gli conferisce: porta del nucleo storico.

All'ampliamento della Casa per anziani, previsto nel comparto D1, spetterà un duplice compito: completare il preciso margine del comparto C e ricordarlo all'edificio che sorgerà nel comparto D2.

L'intenzione di indire un concorso di architettura per risolvere i problemi dell'edificazione dei comparti C e D appare pienamente giustificata dall'importanza e dalle difficoltà e, pertanto, è da noi caldamente raccomandata.

La fascia situata a sud presso le scuole di Canavée e perpendicolare a via Turconi, è stata suddivisa, analogamente a quella attigua al nucleo sto-

rico, in due comparti E ed F, che presentano caratteristiche ben distinte l'uno dall'altro.

Il COMPARTO F comprende la zona delle palazzine e delle villette parte di quel complesso unitario che è via Turconi. Per tale area, da considerare necessariamente nell'omogeneità dell'insieme, rimandiamo alle schede illustrative allegate.

Per quanto riguarda il COMPARTO E, la proposta progettuale prende in considerazione la specifica situazione dell'area. La giacitura degli edifici progettati è dovuta in primo luogo alla volontà di costruire nel modo meno incombente verso il parco della Villa. Rispetto all'area del parco gli edifici saranno visibili soltanto di scorcio analogamente a quanto proposto per il pianoro superiore. Inoltre, in questo caso specifico, il progetto è chiamato a risolvere un nodo nevralgico dell'intera area, e cioè il passaggio dalla edificazione bassa nei pressi della villa a quella più alta sul lato opposto di viale Canavè. Anche in questo caso siamo convinti che non sia possibile approntare un progetto attenendosi ad una astratta normativa, ma sia invece necessario verificare architettonicamente le possibilità di legare zone di edificazione tanto diverse senza soluzione di continuità, se non altro per quanto riguarda la struttura edilizia del borgo. Il problema dell'inversione di tendenza insediativa, così come è posto dall'area in questione, può infatti essere risolto soltanto a scala architettonica nell'intento di evitare insanabili fratture nello sviluppo e nella morfologia del nucleo antico e del suo ampliamento. L'edificazione proposta tiene dunque conto di questi problemi e si caratterizza appunto per la volontà di porsi come necessario elemento di transizione tra le due parti di Mendrisio e come intervento capace di salvaguardare la conformazione e la trasformazione del parco secondo le modalità già descritte. Ogni decisione relativa agli indici di occupazione del suolo dovrà pertanto attenersi a queste indicazioni o quanto meno confrontarsi con il problema a larga scala che abbiamo indicato e che siamo sicuri essere presente nell'area citata.

Per quanto riguarda i COMPARTI B e C1, la parte centrale dell'area di progetto, la proposta riconosce ed attua una serie di vincoli ritenuti prioritari. Primo tra tutti e punto fermo, il mantenimento delle dimen-

sioni attuali di entrambi i parchi e la decisione di edificare soltanto ai margini di tale area. Inoltre, il parco di Villa Argentina in quanto tale dovrà conservare tutti gli annessi rurali che ne fanno parte. Fortunatamente si manifesta la possibilità di allargare il terreno circostante queste costruzioni, riprestinandone in tal modo la loro ragione di esistenza architettonica e funzionale.

La ridefinizione architettonica dei parchi necessita di una serie di interventi minori (recinzioni, nuovi accessi, nuovi percorsi) che dovranno essere oggetto, come detto, di uno studio particolareggiato.

COMPARTO A. Il nuovo intervento proposto sul pianoro superiore dovrà mantenere un rapporto ottico-visuale con la villa divenendo in tal modo, come descritto sopra, parte integrante del complesso paesaggistico-architettonico. Si ribadisce pertanto il rifiuto di ogni tipo di mimetismo nella convinzione che è sempre possibile trovare una risposta architettonica adeguata ai problemi della costruzione, anche in luoghi "delicati" come quello in discussione. Contrari ad ogni forma di falsificazione, proponiamo dunque un intervento architettonico che ha come scopo quello di arricchire l'area nel suo insieme e, inoltre, di mettere in risalto la nuova destinazione a carattere pubblico. Le espressioni "museo" o "teatro" dell'architettura sono proprio da intendersi nel senso di "pubblico" e "paesaggistico".

L'edificazione residenziale sul pianoro presenta delle caratteristiche che, anche se non sono da ritenersi definitive, illustrano in modo chiaro lo spirito del progetto e i criteri fondamentali su cui è basato.

Tale edificazione si compone di sei corpi di fabbrica che definiscono una serie di spazi aperti, il principale dei quali corrisponde al padiglioncino che si trova al centro del muro di confine. Questo muro verrà conservato e diventerà il principale elemento di raccordo tra il parco e la nuova edificazione.

Gli spazi aperti, definiti dagli edifici proposti, evidenzieranno il carattere pubblico dell'edificazione stessa.

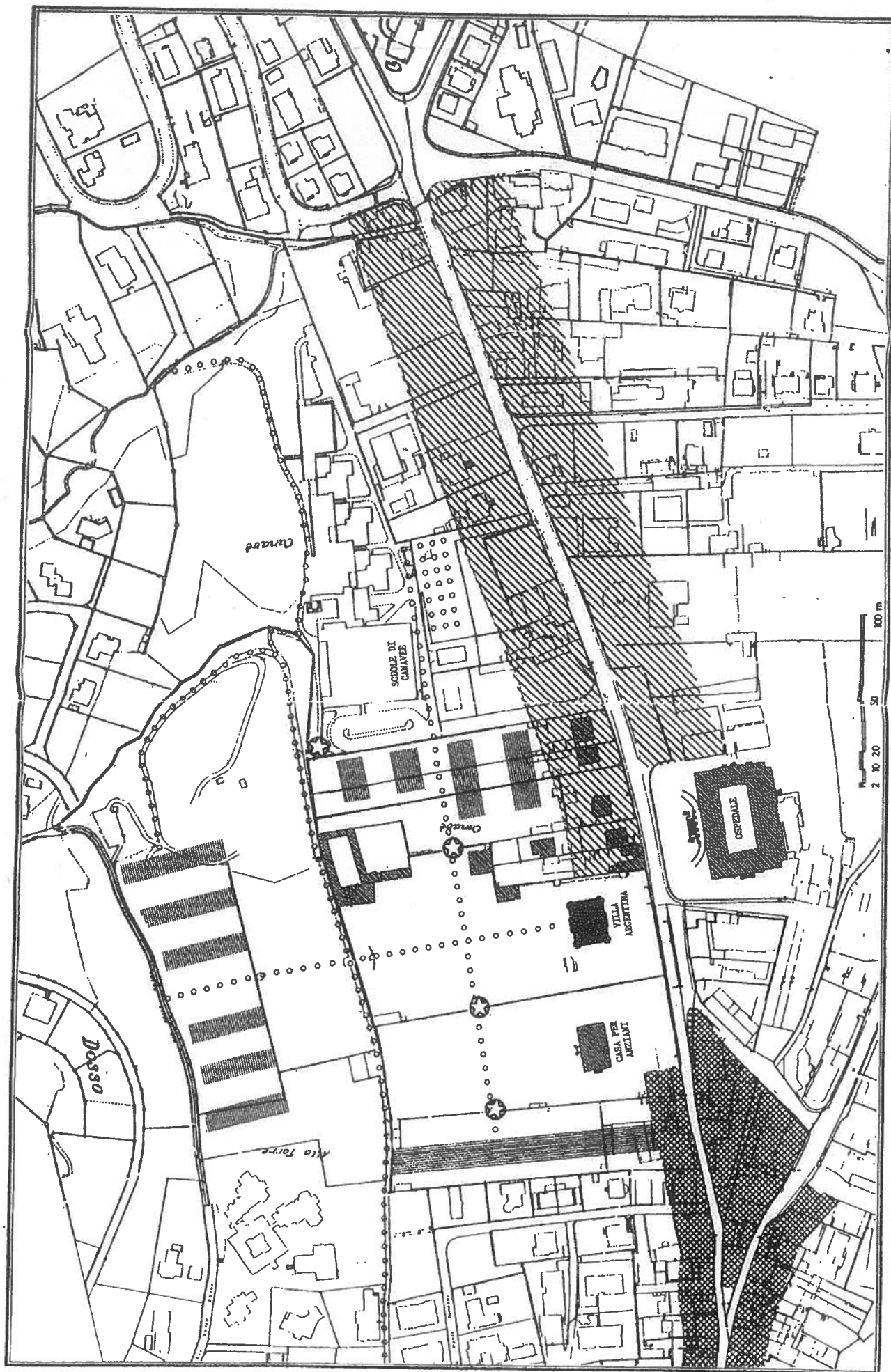
Oltre a ciò, una serie di passaggi ricavati all'interno dei corpi di fabbrica garantirà la circolazione, prolungando il percorso nel parco.

I sei edifici avranno dunque caratteri differenziati, non solo in virtù

delle diverse testate al cospetto della Villa, ma anche per la loro capacità di adeguarsi agli elementi del luogo e di assimilarne i caratteri. Il loro affaccio verso monte sarà infatti definito, insieme alla loro lunghezza, dall'andamento della strada, che andrà opportunamente allargata e trasformata per necessità d'uso, senza tuttavia essere privata del suo carattere originale: sinuoso, agreste margine tra bosco e coltivo. Dovrà perciò serbare la memoria dell'attuale strada compresa tra i muri di pietra e non divenire un'anonima strada di periferia.

Uno dei corpi di fabbrica avrà una lunghezza ridotta, per poter così conservare i due grandi alberi del pianoro; la "testata" corrispondente verso la Villa si ridurrà ad una semplice "quinta scenografica". La modificazione prodotta dal mantenimento di questi elementi naturali non fa altro che confermare la validità dell'impianto, il quale, deformandosi, non perde nè forza nè efficacia, ma anzi si arricchisce di nuovi elementi che sviluppano ulteriormente il gioco dell'ambivalenza tra uniformità dello insieme e specificità delle parti e del dettaglio: quell'intreccio e quel gioco che costituiscono la principale peculiarità del progetto.

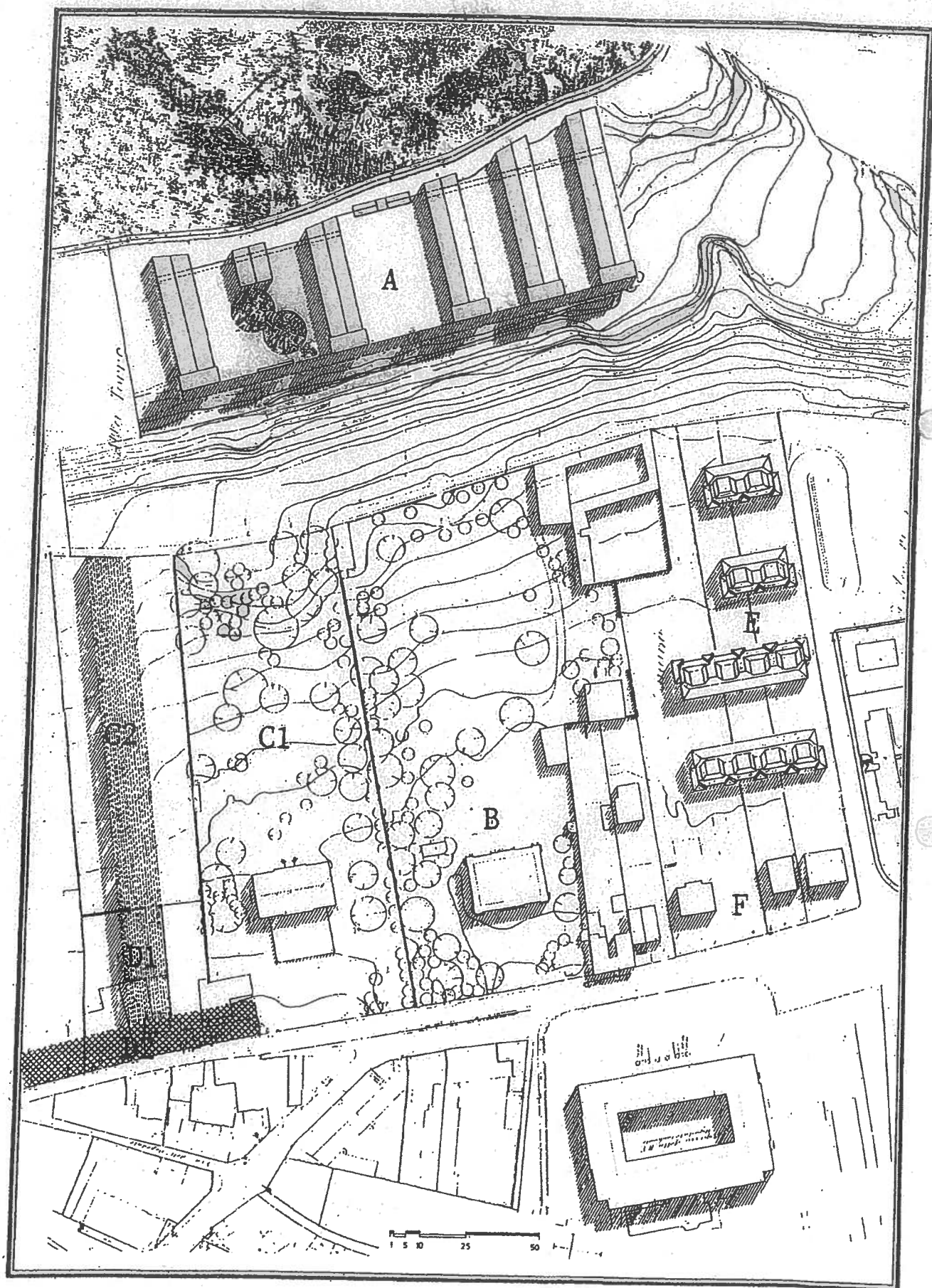
Fabio Reinhart



PIANO DI SITUAZIONE GENERALE

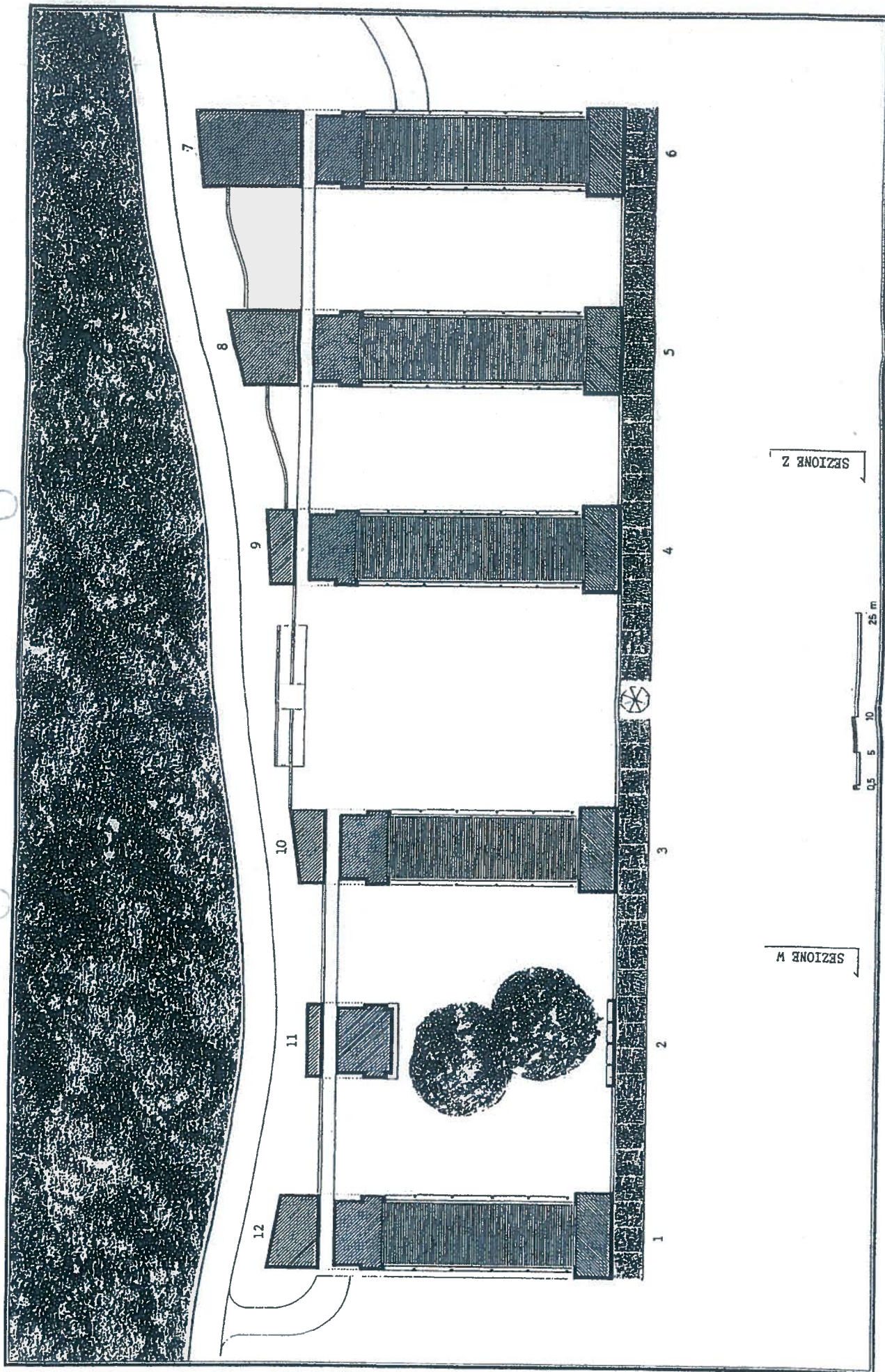
TAVOLA I

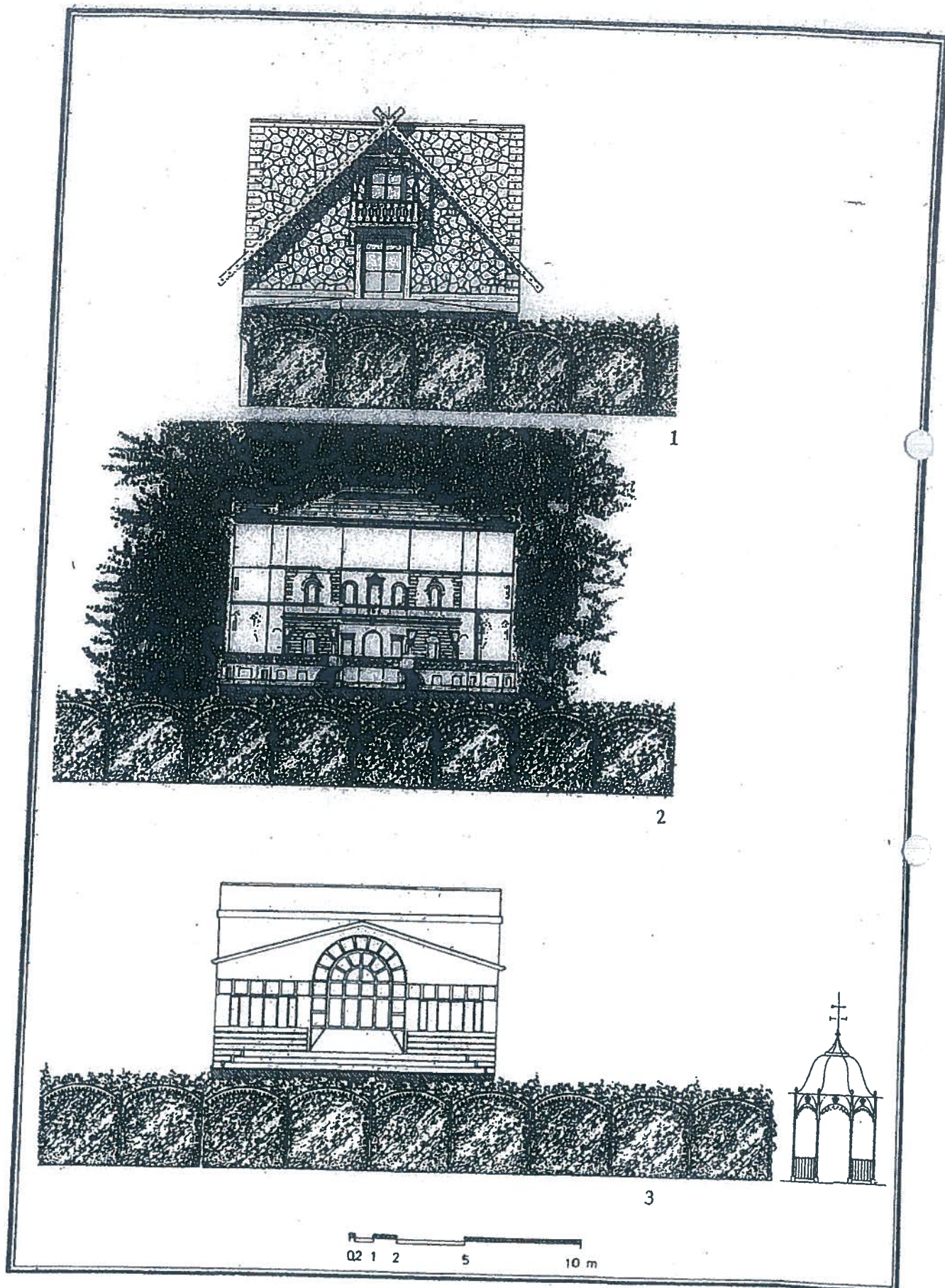
IN ROSSO SONO TRACCIATI I NUOVI PERCORSI PEDONALI PUBBLICI. LE STELLE INDICANO I LUOGHI CHE RICHIEDONO UN PARTICOLARE DISPOSITIVO ARCHITETTONICO DA DEFINIRSI.

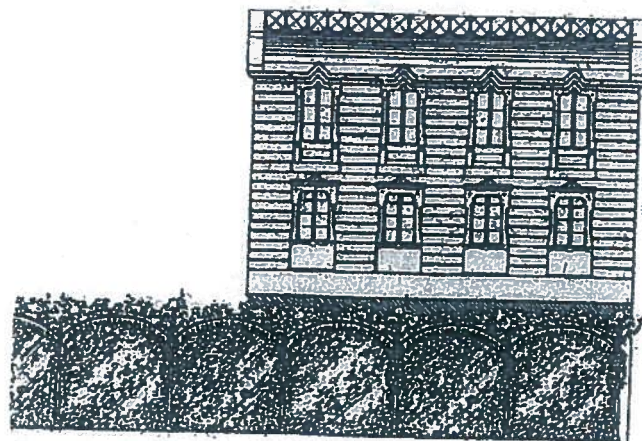


PIANO DI SITUAZIONE

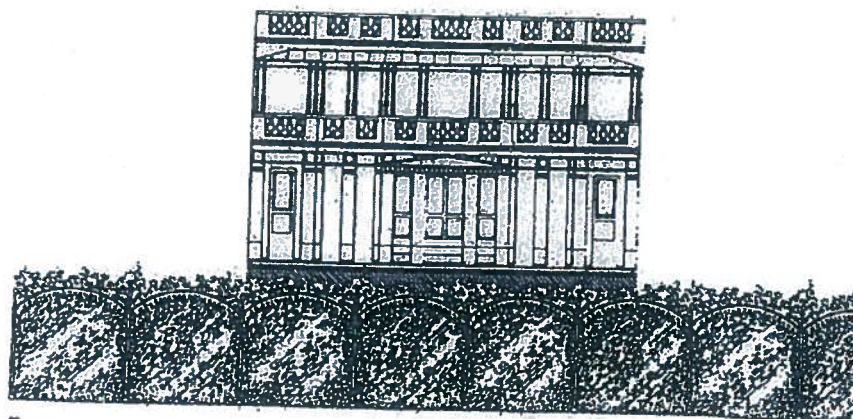
TAVOLA II



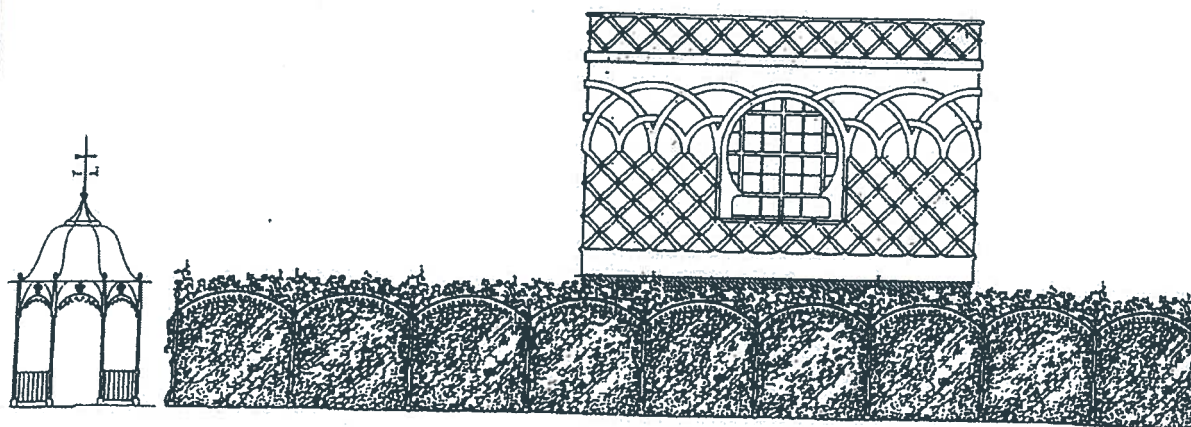




6

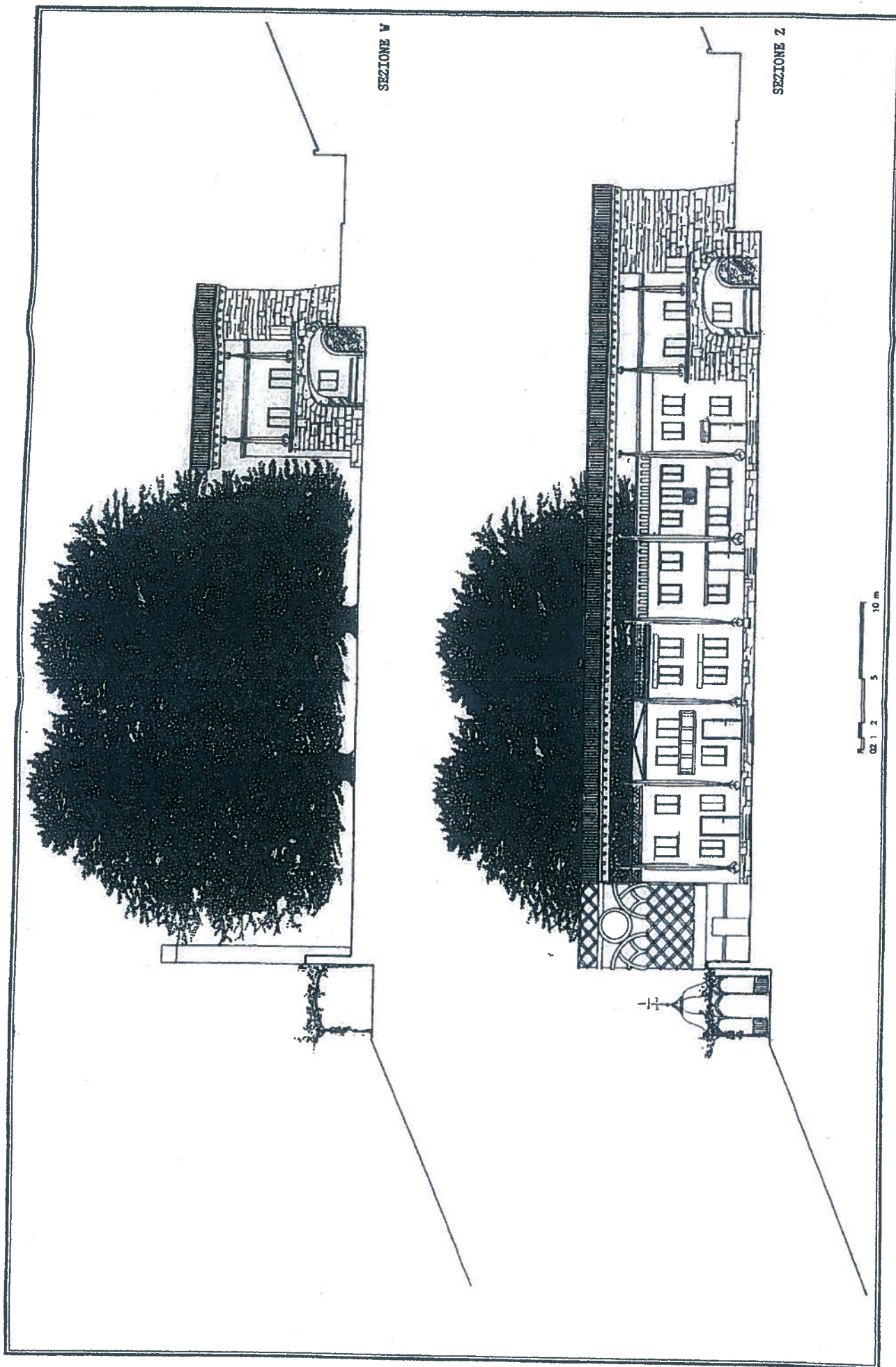


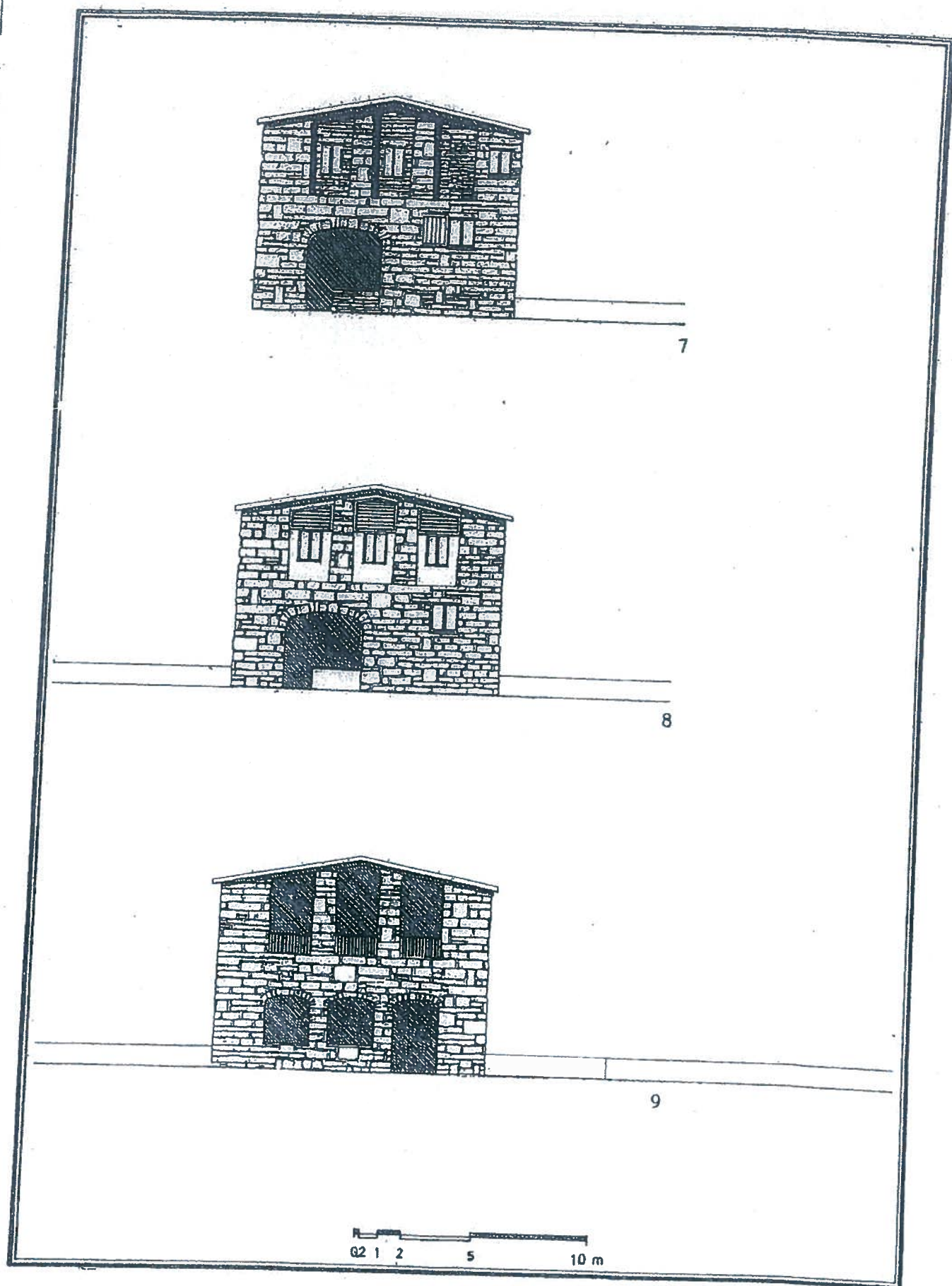
5



4

02 1 2 5 10 m





COMPARTO A

TAVOLA VII

